

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing VÄRSKA VARA

registrikood: 10850018

tänava/talu nimi, Sanatooriumi

maja ja korteri number:

küla: Väike-Rõsna küla

vald: Värska vald

maakond: Põlva maakond

postisihthnumber: 64034

telefon: +372 7993903

faks: +372 7964686

e-posti aadress: vello.saar@spavarska.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Värskas Vara põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -hooldus ning kinnisvara rent.

Kinnistu renditulu 2016 aastal oli 151 817 eurot.

OÜ Värskas Vara juhatus on ühe liikmeline. Juhataja Vello Saar. Juhatajale töötasu ega kompensatsioone ei makstud.

Täistööajaga töötajaid 2016 aastal tööl ei olnud. Osalise tööajaga 3 töötajat. Töötasudeks arvestati 2016 a. 13 567 eurot. .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	207	66 943	
Nõuded ja ettemaksed	148	37 744	2
Kokku käibevarad	355	104 687	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 552 672	1 749 863	3
Materiaalsed põhivarad	18 720	25 083	4
Kokku põhivarad	2 571 392	1 774 946	
Kokku varad	2 571 747	1 879 633	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	294 427	143 596	5
Võlad ja ettemaksed	6 607	193 609	6
Kokku lühiajalised kohustised	301 034	337 205	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 448 949	777 715	
Kokku pikaajalised kohustised	1 448 949	777 715	
Kokku kohustised	1 749 983	1 114 920	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Ülekurss	471 913	471 913	
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	264 678	256 125	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 051	8 553	
Kokku omakapital	821 764	764 713	
Kokku kohustised ja omakapital	2 571 747	1 879 633	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	151 817	85 943	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 596	-588	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 312	-2 126	
Tööjõukulud	-13 567	-13 567	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-72 177	-60 494	3,4
Ärikasum (kahjum)	63 165	9 168	
Intressikulud	-6 114	-617	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	57 051	8 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 051	8 553	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	63 165	9 168	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	72 177	60 494	3,4
Kokku korrigeerimised	72 177	60 494	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 596	-25 890	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-187 390	192 055	
Laekunud intressid	0	2	
Makstud intressid	-5 726	-463	
Kokku rahavood äritegevusest	-20 178	235 366	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-868 623	-891 530	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-868 623	-891 530	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	861 173	575 326	
Saadud laenude tagasimaksed	-88 780	0	
Arvelduskrediidi saldo muutus	49 672	100 000	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	822 065	675 326	
Kokku rahavood	-66 736	19 162	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 943	47 781	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-66 736	19 162	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	207	66 943	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	25 565	471 913	2 557	256 125	756 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)				8 553	8 553
31.12.2015	25 565	471 913	2 557	264 678	764 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)				57 051	57 051
31.12.2016	25 565	471 913	2 557	321 729	821 764

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Värskä Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on keshtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Põhivara soetusmaksumuses on kajastatud kapitaliseeritud laenukasutuse intressikulud.

Raha

Raha ja rahalähenditeks rahavoogude aruandes on raha kassas ja raha arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil jääkmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse määraga 1-20 % aastas, maad ei amortiseerita. Alates 2016 aastast kapitaliseeritakse soetusmaksumusse laenukasutuse kulud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Põhivara soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast, muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta ja kapitaliseeritud laenukohustustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest. Masinate, seadmete ning inventari kasulik tööiga on 4-10 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Värskas Vara emajettevõtte AS Värskas Sanatoorium
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	148	148
Ostjatelt laekumata arved	148	148
Kokku nõuded ja ettemaksed	148	148
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 024	7 024
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 544	30 544
Ettemaksed	176	176
Tulevaste perioodide kulud	176	176
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 744	37 744

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 092	1 414 379	1 416 471
Akumuleeritud kulum		-504 071	-504 071
Jääkmaksumus	2 092	910 308	912 400
Ostud ja parendused		891 530	891 530
Amortisatsioonikulu		-54 067	-54 067
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 092	2 305 909	2 308 001
Akumuleeritud kulum		-558 138	-558 138
Jääkmaksumus	2 092	1 747 771	1 749 863
Ostud ja parendused		868 623	868 623
Amortisatsioonikulu		-65 814	-65 814
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 092	3 174 532	3 176 624
Akumuleeritud kulum		-623 952	-623 952
Jääkmaksumus	2 092	2 550 580	2 552 672

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	151 817	85 943
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 596	588

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	111 138	111 138
Akumuleeritud kulum	-79 628	-79 628
Jääkmaksumus	31 510	31 510
Amortisatsioonikulu	-6 427	-6 427
31.12.2015		
Soetusmaksumus	111 138	111 138
Akumuleeritud kulum	-86 055	-86 055
Jääkmaksumus	25 083	25 083
Amortisatsioonikulu	-6 363	-6 363
31.12.2016		
Soetusmaksumus	111 138	111 138
Akumuleeritud kulum	-92 418	-92 418
Jääkmaksumus	18 720	18 720

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 111 219	144 755	754 850	211 614	1,4%-1,7%	EUR	2020
Arvelduskrediit	149 672	149 672				EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 260 891	294 427	754 850	211 614			
Muud laenukohustised							
Emaettevõtja	482 485			482 485	0%	EUR	peale pangalaenu tasumist
Muud laenukohustised kokku	482 485			482 485			
Laenukohustised kokku	1 743 376	294 427	754 850	694 099			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	475 326	43 596	431 730		1,419-1,719%	EUR	2020
Arvelduskrediit	100 000	100 000				EUR	
Pikaajalised laenud kokku	575 326	143 596	431 730				
Muud laenukohustised							
Emaettevõtja	345 985			345 985	0%	EUR	peale pangalaenu tasumist
Muud laenukohustised kokku	345 985			345 985			
Laenukohustised kokku	921 311	143 596	431 730	345 985			

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid ettevõtte omandis olevale kinnistule ning AS-i Värskas Sanatoorium poolt antav käendus.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 184	2 184
Võlad töövõtjatele	652	652
Maksuvõlad	3 229	3 229
Muud võlad	542	542
Intressivõlad	542	542
Kokku võlad ja ettemaksed	6 607	6 607
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	191 846	191 846
Võlad töövõtjatele	651	651
Maksuvõlad	958	958
Muud võlad	154	154
Intressivõlad	154	154
Kokku võlad ja ettemaksed	193 609	193 609

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	257 383	211 742
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	64 346	52 936
Kokku tingimuslikud kohustised	321 729	264 678

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	151 817	85 943
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	151 817	85 943
Kokku müügitulu	151 817	85 943
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	151 817	85 943
Kokku müügitulu	151 817	85 943

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	10 140	10 140
Sotsiaalmaksud	3 427	3 427
Kokku tööjõukulud	13 567	13 567
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Värskas Sanatoorium
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS EKE Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	482 486	6 873	345 985

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	482 486	0%	EUR	peale pangalaenu tasumist

2015	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	345 985	0%	EUR	Peale pangalaenu tasumist

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 282	150 000	29 884	84 363

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2017

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO SAAR	Juhatuse liige	07.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing VÄRSKA VARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing VÄRSKA VARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing VÄRSKA VARA finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

07.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	07.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	264 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 051
Kokku	321 729
Jaotamine	
Kokku	321 729

2016 a kasum summas 57 051 (viiskümmend seitse tuhat viiskümmend üks) eurot jätta jaotamata ja lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	151817	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VÄRSKA SANATOORIUM	10243330	Väike-Rõsna küla, Värskas vald, Põlva maakond, Eesti	25565 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7993903
Faks	+372 7964686
E-posti aadress	vello.saar@spavarska.ee